IMPAYÉS DE LOYER

Propriétaires

Prévenir et faire face aux impayés de loyers



Trouvez la bonne solution

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement

Votre ADIL vous conseille gratuitement, consultez-la !

Certaines précautions lors de la signature du bail peuvent limiter les risques d'impayés. Si toutefois le locataire, de bonne foi, ne peut plus payer son loyer, des dispositifs existent pour l'aider à régler sa dette.

Les précautions à prendre

VÉRIFIER LES RESSOURCES DU LOCATAIRE

En préalable à la signature du bail, le propriétaire ou son représentant *(par exemple, un agent immobilier)* peut demander au candidat locataire certains documents ; ils permettent de s'assurer, notamment, de l'identité et du niveau de ressources du candidat. Une liste limitative des documents exigibles est fixée par la règlementation (*cf. dépliant « La mise en location d'un logement »)*.

ÉTABLIR UN CONTRAT CONFORME AU BAIL TYPE

Celui-ci est encadré par la réglementation et comporte les droits et obligations du locataire et du bailleur. Depuis le 29 juillet 2023, tout contrat d'habitation contient une clause résolutoire prévoyant la résiliation du contrat en cas d'impayés de loyer ou de charges, mais aussi en cas de non versement du dépôt de garantie (s'il est prévu au contrat).

PRÉVOIR UN DÉPÔT DE GARANTIE

Le bail peut prévoir le versement d'une somme au bailleur pour garantir l'exécution des obligations du locataire. Son montant est plafonné (*en location vide à 1 mois de loyer hors charges, à deux mois en location meublée*).

DEMANDER LE VERSEMENT DIRECT DES AIDES AU LOGEMENT

Si le locataire a droit à une Allocation de logement (*AL*), le bailleur peut demander à la Caisse d'allocations familiales (*Caf*) ou à la Mutualité sociale agricole (*MSA*) qu'elle lui soit versée directement *(principe dit du tiers payant)*. En contrepartie, la somme reçue sera déduite du montant du loyer. Si le logement ouvre droit à l'Aide personnalisée au logement (*APL*), celle-ci est en principe versée en tiers payant.

SÉCURISER LE PAIEMENT DES LOYERS

Le bailleur peut obtenir certaines garanties du paiement des loyers :

- **Demander la caution d'un tiers** *(par exemple, un parent)* qui se substituera au locataire si celui-ci ne peut remplir ses engagements comme le non-paiement du loyer. La personne qui se porte caution s'engage au moment de la signature du bail. C'est un engagement important, c'est pourquoi la rédaction de l'acte de cautionnement est strictement réglementée *(cf. dépliant « Se porter caution »)*.
- **Souscrire un contrat d'assurance** « **impayés de loyer** ». L'étendue et la nature des garanties varient selon les contrats et les sociétés d'assurance. Peuvent être pris en charge le remboursement des loyers et des charges, des indemnités prévues au bail, les frais de contentieux, de vacance et de recouvrement, etc.

Dans certaines situations, le locataire peut bénéficier de garanties spécifiques, notamment :

- **La garantie « VISALE »** : VISA pour le Logement et l'Emploi.

bon à savoir

VISALE est une caution gratuite proposée par Action Logement notamment :

- **aux jeunes de 18 de 30 ans** *(jusqu'au 31ème anniverversaire)* ;
- **aux personnes de plus de 30 ans, salariés des entreprises du secteur privé ou agricole**
  - **dont les revenus nets mensuels sont inférieurs ou égaux à 1 500 € ;**
  - **en mobilité professionnelle** *(ex. : jusqu'à six mois après une mutation)* ;
  - **en possession d'une promesse d'embauche de moins de trois mois ;**
- **aux personnes éligibles au bail mobilité ;**
- **aux personnes logées par un organisme d'intermédiation locative.**

En cas d'incident, Action Logement versera au bailleur les loyers et les charges impayés. La garantie couvre également les dégradations, à l'exclusion des frais de remise en état du mobilier, dans la limite de deux mensualités. Le locataire devra rembourser Action Logement selon un échéancier. À défaut, Action Logement pourra demander la résiliation du bail.

En savoir plus : www.visale.fr



ATTENTION

Si le bailleur souscrit une assurance impayés de loyers, il ne peut pas exiger le cautionnement d'un tiers, sauf si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti. Dans certains cas, une garantie de paiement du loyer et des charges peut être accordée par le Fonds de solidarité pour le logement *(FSL)*.

Le locataire ne paie plus son loyer : que faire ?

Lorsqu'un incident de paiement intervient au cours du bail, il est important de chercher à contacter rapidement le locataire afin de connaître les raisons de l'impayé et de rechercher des solutions amiables avant d'envisager une procédure judiciaire.

Il peut s'agir d'un impayé exceptionnel, lié à des difficultés momentanées, ou de difficultés plus structurelles.

Quelle que soit la situation, il est dans l'intérêt du propriétaire et du locataire de réagir rapidement et de ne pas laisser la situation s'aggraver.

SIGNALER L'IMPAYÉ DE LOYER À LA CAF OU À LA MSA

Si le locataire bénéficie de l'aide au logement et qu'elle est directement versée au bailleur, celui-ci doit obligatoirement, informer, dès la constitution de l'impayé*, l'organisme payeur de l'aide.

Pour se prononcer sur le maintien de l'aide, celui-ci demande au bailleur de mettre en place un plan d'apurement dans un délai de six mois. L'organisme payeur peut aussi saisir le FSL afin qu'il propose un dispositif d'apurement.

À défaut de réponse du FSL, il met en demeure l'allocataire de reprendre le paiement du loyer courant et d'apurer l'intégralité de sa dette en remboursant chaque mois au bailleur 1/36e de sa dette.

En cas de non-respect du plan, du dispositif d'apurement, ou de non-reprise du paiement du loyer, l'organisme payeur suspend le versement de l'aide personnelle au logement.

Par dérogation, si l'allocataire s'acquitte de la totalité du loyer et des charges ou s'il se trouve dans une situation sociale difficile et paie la moitié de ces sommes, l'organisme payeur peut décider de maintenir le versement de l'aide.

Dans le cas où l'AL ou l'APL est versée au locataire qui ne paie plus son loyer, le bailleur peut demander à la Caf ou à la MSA, qu'elle lui soit versée directement.

METTRE EN PLACE UN PLAN D'APUREMENT

Des échanges entre le bailleur et le locataire peuvent aboutir à l'établissement d'un plan d'apurement. Cet accord amiable, écrit, prévoit l'étalement du remboursement de la dette locative sur quelques mois. Le respect de ce plan permet au locataire de conserver son droit à une aide au logement.

Suite ▶

* Pour les organismes payeurs des aides au logement, l'impayé est constitué de dettes de loyers et de charges. Son montant doit atteindre le niveau de 2 mois de loyers et de charges tel que défini dans le bail. Si les aides au logement sont versées au propriétaire, ce montant se calcule déduction faite de ces aides.

► Suite « Le locataire ne paie plus son loyer : que faire ? »

MOBILISER LA CAUTION OU L'ASSURANCE

Le propriétaire doit vérifier les démarches exigées pour mobiliser les garanties prévues et obtenir le paiement des sommes dues. Ainsi, dès le 1er impayé, il convient d'en informer la personne qui s'est portée caution *(le parent, le FSL ou Action Logement)* et/ou déclarer l'impayé à l'assurance selon les délais et modalités prévues au contrat.

En parallèle des démarches, le propriétaire a intérêt à formaliser sa demande de paiement de la dette auprès du locataire, par une mise en demeure par lettre recommandée, puis par une sommation ou un commandement de payer par le commissaire de justice.

La situation d'impayé s'installe et la dette s'aggrave : que faire ?

Si les démarches amiables n'ont pu aboutir, le propriétaire peut saisir un conciliateur de justice. Son rôle est de trouver une solution amiable entre les deux parties.

Il peut également entamer une procédure judiciaire qui peut déboucher sur une condamnation à payer les sommes dues, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

La procédure doit se dérouler selon des modalités précises. Ainsi, la décision de justice doit être signifiée par acte du commissaire de justice. Celui-ci peut, selon la situation de votre locataire, mettre en place une procédure de recouvrement de la dette *(exemples : saisie sur les meubles, le compte bancaire, ou les salaires...)*.

bon à savoir

Les dispositifs d'accompagnement et de traitement de l'impayé

Différents organismes peuvent être saisis par le locataire ou le bailleur afin de les accompagner dans le cadre du traitement de la dette.

Le FSL : saisi par un travailleur social ou par le locataire, il peut lui accorder une aide sous certaines conditions. Cette aide est versée directement au bailleur et déduite du montant de la dette.

La Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions *(CCAPEX)* : elle peut être saisie par le bailleur ou le locataire pour les aider à trouver une solution pour traiter l'impayé ou pour faciliter le relogement des locataires en grande difficulté *(renseignez-vous auprès de l'ADIL)*. Elle est informée automatiquement à plusieurs stades de la procédure et notamment en cas de notification d'un commandement de payer par un commissaire de justice dès que l'impayé est constitué (cf. définition de l'impayé ci-dessus).

La Commission départementale de surendettement : lorsque le locataire a différentes dettes *(telles que les charges courantes (loyer, énergie, eau…)* et / ou mensualités de crédits), elle peut être saisie par le locataire afin de traiter sa situation *(report ou échelonnement des dettes)*. En prenant en compte l'ensemble de ses dettes, la créance liée au logement sera traitée en priorité par rapport aux créances bancaires, par exemple.

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter votre ADIL

0 805 16 00 75 Service & appel gratuits

www.anil.org

Orchard 5 - Février 2024